MANUAL DE PUESTOS

Dependencia:	División Centro de Servicios de Soporte	**Área:**	Unidad de Peritos
Código del Cargo:	3064	**Código del Puesto:**	3064
Categoría:	20	**Nombre del Puesto:**	Perito Institucional
Nombre del Cargo:	Perito Institucional	**Reporta a:**	Jefatura Unidad de Peritos
Objetivo del Cargo:	Ejecutar labores profesionales relacionadas con la valuación, revisión de presupuestos e inspección de obra de los bienes inmuebles ofrecidos en garantía, en las diferentes líneas de crédito, bienes adjudicados, trámite de cobro judicial y otros que el Banco Popular considere pertinente. Asimismo, revisar y atender requerimientos varios que sean asignados por la jefatura correspondiente y brindar apoyo en lo que solicite, en concordancia con la normativa y valores institucionales.		

MACRO PROCESO	PROCESO	ACTIVIDAD	FUNCIONES ESPECÍFICAS
			1. Realizar informes de avaluó de los bienes ofrecidos en garantía, detallando la naturaleza de los terrenos, ubicación exacta, medidas, necesidad de trabajos preliminares de nivelación, necesidad de pruebas de laboratorio, dimensiones de los linderos, entre otros.
			2. En casos de construcción, recomendar claramente si el terreno es apto o no previo criterio municipal.
			3. Verificar en sitio la existencia de servicios para el lote en estudio, en caso de que no se pueda verificar en campo se consultará con las entidades respectivas.
			4. Solicitar estudios sobre la disponibilidad de servicios como: agua potable, sistema pluvial, sistema eléctrico, red telefónica, tipo de vía de acceso, tipo de edificaciones predominantes en la zona.
			5. Determinar el área a utilizar en caso de diferencia entre plano catastro, registro público o levantamiento en campo. Si no es posible determinar el área deberá solicitar criterio de un profesional en topografía el cual es costeado por el cliente.
			6. Indicar toda mejora o desmejora que presente el terreno (muros, cercanía a deformaciones topográficas que generen riesgos de deslizamientos, inundaciones hundimientos, terraplenes, otros.)
			7. Realizar un estudio de mercado para determinar los valores y realizar una homologación para determinar el valor por metro cuadrado del terreno que se está valorando.
			8. Edificaciones (Ingenieros Civiles y Arquitectos) y Edificaciones Agrícolas (Ingenieros Agrónomos): a. Indicar el tipo, edad y distribución física de la edificación (Ingenieros Civiles y Arquitectos) y en el caso de los Ingenieros Agrónomos revisión de la distribución física de las edificaciones agrícolas. b. Detallar el sistema estructural, materiales predominantes, área de construcción, obras complementarias. c. Aplicar la metodología de depreciación que el Banco Popular indique, así como calcular el valor neto de reposición y la vida remanente del inmueble. d. Medir las dimensiones de la edificación para calcular su área de construcción, aunque no se cuente con planos constructivos en casos donde corresponda. e. Manifestar el potencial del bien dada su ubicación, infraestructura y características del entorno. f. Aceptar o no técnicamente una garantía.
			9. Revisar planos de construcción, presupuestos y fiscalización de inversión (Ingenieros Civiles y Arquitectos) y en el caso de los Ingenieros Agrónomos fiscalizaciones de inversiones agrícolas: a. Inspeccionar previamente que construcción se levanta en el terreno ofrecido en garantía. b. Asegurarse de que las cimentaciones y condiciones del terreno sean las apropiadas. c. Revisar informes técnicos sobre la calidad de los materiales y de los estudios de pruebas de laboratorio que se requieran (Ingenieros Civiles o Arquitectos). d. Verificar que los planos constructivos cuenten con los permisos exigidos por ley. e. Revisar y ajustar el presupuesto por el solicitante del crédito, en cuanto a cantidades, precios unitarios y montos. f. Inspeccionar el proceso de las obras y los programas de avance de las mismas, autorizar desembolsos, verificar su cumplimiento, conforme a la bitácora respectiva. g. Detectar problemas tales como: avance, desvío de fondos, cambio de materiales o cualquier circunstancia anormal o irregular que afecte los intereses del Banco Popular. h. Verificar que la bitácora (respaldo de la obra constructiva) se encuentre al día, permanezca en sitio y que la cantidad de información sea la más clara y adecuada posible. Y en caso de bitácora digital realizar su revisión. i. Velar porque las obras se efectúen dentro de los plazos aprobados. j. Si existe pre inversión por parte del deudor se debe verificar la misma. k. Efectuar inspecciones para verificar planes de inversión y bienes dados en garantía hipotecaria, según conocimiento adquirido por los funcionarios, cada vez que se solicite por parte de la oficina del Banco Popular encargada del crédito y a criterio del Perito. l. Realizar visita técnica para determinar el estado de la finca y la producción como insumo para el análisis de crédito. (Ingenieros Agrónomos). m. Asesorar y brindar asistencia técnica a los prestatarios y en general a los usuarios y funcionarios del Banco. n. Participar en reuniones atinentes a su trabajo, así como atención de clientes en caso que se requiera.
			10.Conformar una base de datos conjunta georreferenciada de las referencias y los informes de avalúos realizados.
			11.Brindar soporte en la resolución de reclamos y consultas presentados por Auditoría Interna, Contraloría de Servicios, Oficinas Comerciales y Clientes.
			12.Brindar a la Unidad de Peritos documentos y certificaciones necesarias para la correcta funcionalidad de la Unidad.
			13. Revisar de forma aleatoria la calidad los informes de avalúos realizados por otros profesionales internos y/o externos, con la finalidad de validar que los mismos cumplan con las disposiciones internas definidas para los efectos.
			14. Realizar las visitas de campo que corresponda a fin de confrontar la información de los informes elaborados por otros profesionales internos y/o externos.
			15. Elaborar y presentar a la Jefatura los informes relacionados con la revisión de los avalúos con la finalidad de establecer las recomendaciones pertinentes y se subsanen las inconsistencias que sean detectadas.
			16. Cumplir con los tiempos de respuesta establecidos para las funciones correspondientes al cargo.
			17. Colaborar en la ejecución de actividades o proyectos establecidos de alcance Institucional para el Área, División o Dirección.
			18. Tener disponibilidad de traslado para la atención de asuntos inherentes a su puesto de trabajo.
			19. Ejecutar otras funciones propias del Puesto Área, División o Dirección.
MACRO PROCESO	**PROCESO**	**ACTIVIDAD**	**FUNCIONES RELACIONADAS CON RIESGO**
			20.Realizar una adecuada gestión de los riesgos, identificando, valorando y controlando aquellos que puedan impactar los Planes Estratégicos del Conglomerado a los cuales se encuentran asociados.
			21.Identificar y analizar los riesgos relevantes asociados al logro de los objetivos y las metas institucionales, relacionados directamente a la administración de los riesgos operativos, normativos, financieros, de proyectos, tecnológicos y reputacionales, según corresponda.
			22.Ejecutar los lineamientos establecidos en la metodología institucional de administración de riesgos del Conglomerado Financiero, así como las herramientas y técnicas para identificar los distintos tipos de riesgos a que se encuentra expuesta la entidad.
			23.Desarrollar las actividades relacionadas con la atención de los Planes de Mitigación de los riesgos identificados dentro de los procesos de la dependencia asignada.
			24.Dar seguimiento al control y fiscalización a las medidas adoptas para el funcionamiento del sistema de valoración del riesgo, garantizando una adecuada cultura de riesgo.
			25.Asegurar que el personal a su cargo conozca sobre la normativa de riesgo aplicable a su área, como parte de la Cultura de Riesgo.
			26.Le puede corresponder participar activamente en los diferentes Comités o comisiones definidos para el Conglomerado para conocer los planes de acción y medidas a tomar para minimizar el impacto de los riesgos inherentes en su campo de acción.
			27.En caso de materializarse un evento de riesgo es responsable de reportarlo directamente a la Dirección Corporativa de Riesgo, para su análisis y seguimiento.

CODIGO	REQUISITOS EXIGIBLES	
	Formación Académica:	Licenciatura en Ingeniería Civil; Ingeniería en Construcción; Arquitectura; Ingeniería Agraria (Agronomía).
	Legales:	Incorporado al Colegio Profesional respectivo y estar al día con sus obligaciones.
	Experiencia:	Tres años de experiencia en labores relacionadas con la valuación e inspección de bienes muebles e inmuebles.
	Otros:	Licencia de conducir B1 al día, debido a que le puede corresponder trasladarse a distintas zonas del país para realizar los avalúos.
CODIGO	*** REQUISITOS TÉCNICOS EXIGIBLES**	
	1. Curso de Valuación de Bienes Inmuebles.	
	2. Estar inscrito en la lista de peritos tasadores autorizados por el Colegio de Ingenieros Agrónomos.	
	3. Conocimiento a nivel intermedio de Word, Excel, Power Point, Acrobat Reader.	
	4. Conocimientos en AutoCAD.	
	5. Conocimientos de programas de información geográficos.	
	6. Conocimiento de la Normativa SUGEF 1-05.	
	7. Conocimiento en la elaboración de informes técnicos.	
*** Los requisitos técnicos exigibles deben ser presentados con respaldo por medio de certificaciones de participación, aprovechamiento, cursos o similares. Los requisitos técnicos exigibles serán evaluados por medio de la prueba de conocimiento que forma parte del proceso de selección.**		
CODIGO	**REQUISITOS TÉCNICOS DESEABLES**	
	1. Conocimiento de las leyes, reglamentos y disposiciones legales que regulan la actividad de la institución, normativa de crédito y de las actividades a realizar.	
	2. Conocimientos en Normas de Calidad.	
	3. Cursos de valuación impartidos por entidades reconocidas, como el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, el Instituto Costarricense de Valuación o Centros de Estudios Superiores.	
	4. Inscrito como Fiscal de Inversión de viviendas de interés social ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.	
	5. Conocimiento en la Normativa Interna del Conglomerado Financiero.	
	6. Conocimiento en el Manual de Normas de Atención y Servicio al Cliente.	
	7. Conocimiento en la Normativa externa relacionada con el Cumplimiento de la Ley 8204.	
CODIGO	**SISTEMAS UTILIZADOS**	
	AutoCAD	
	Sipre	
	Google Earth	

	COMPETENCIAS REQUERIDAS				
PERFIL KOMPE DISC:		**PERFIL: PROFESIONALES SOPORTE**			
CODIGO	**Cardinales:**	**D**	**C**	**B**	**A**
CAR-01	Compromiso Social				
CAR-02	Orientación al Cliente				
CAR-03	Innovación y Creatividad				
CAR-04	Orientación al Logro				
CAR-05	Seguimiento de procedimientos				
CODIGO	**Gerenciales:**	**D**	**C**	**B**	**A**
GER-01	Desarrollo de Otros				
GER-02	Dirección de Equipo				
GER-03	Seguimiento de la Gestión				
CODIGO	**Del Negocio:**	**D**	**C**	**B**	**A**
NEG-01	Análisis de la Información				
NEG-02	Negociación				
NEG-03	Persuasión				
NEG-04	Manejo Emocional				
NEG-05	Trabajo en Equipo				
CODIGO	**Del Soporte:**	**D**	**C**	**B**	**A**
SOP-01	Planeación				
SOP-02	Practicidad				
SOP-03	Precisión				
CODIGO	**DISC - Personalidad**	**D**	**C**	**B**	**A**
DISC-01	Dominancia				
DISC-02	Influencia				
DISC-03	Estabilidad				
DISC-04	Conformidad				

Observaciones:	**Este perfil se crea según solicitud realizada por el Msc. Carlos Mario Alpízar, Director Región Central, mediante oficio DRC-702-08.** **Se aprueba mediante Acuerdo # 565, Sesión JDN-4582 del 12 de junio de 2008.** **Se aprueba modificación de Requisitos Técnicos, en oficio DIRCH-1159-2017 (21-09-2017).** **La Gerencia General Corporativa aprueba ajustes al perfil según la HT-141-GGC-2019 el 05 de Abril 2019. Referencia: DIRGE-119-2019 (DIRCH-517-2019).** **La Gerencia General Corporativa aprueba ajustes al perfil mediante oficio GGC-1551-2020, con fecha 21 de setiembre de 2020. Referencia DIRCH-1312-2020.**